

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA

EKONOMICKÁ FAKULTA

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA

EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA PODNIKOHOSPODÁŘSKÁ

Bytové družstvo a jeho způsoby financování investic

Housing Cooperative and Its Methods of Financing Investments

Student: Tereza Vincenecová

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Humlová Vlasta, Ph.D.

Ostrava 2012

VŠB - Technická univerzita Ostrava
Ekonomická fakulta
Katedra podnikohospodářská

Zadání bakalářské práce

Student: **Tereza Vincenecová**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **6208R020 Ekonomika podniku**
Specializace: **00 Ekonomika podniku**
Téma: **Bytové družstvo a jeho způsoby financování investic**
Housing Cooperative and Its Methods of Financing Investments

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Právní úprava bytového družstevnictví
 3. Charakteristika Bytového družstva Orlovan
 4. Analýza způsobu financování investic
 5. Doporučení a návrhy
 6. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratek
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce
Seznam příloh
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

- DVOŘÁK, Tomáš. *Družstevní právo. Beckovy příručky pro právní praxi*. 3. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006. 414 s. ISBN 80-7179-551-8.
- DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009. 342 s. ISBN 978-80-7400-127-7.
- HELEŠIC, František. *Základy teorie evropského a českého družstevního práva*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009. 413 s. ISBN 978-80-7400-129-1.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Vlasta Humlová, Ph.D.**

Datum zadání: 25.11.2011

Datum odevzdání: 11.05.2012



Ing. Josef Kašík, Ph.D.
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

Prohlašuji, že jsem celou bakalářskou práci vypracovala samostatně a uvedla jsem veškerou použitou literaturu a další prameny, ze kterých jsem čerpala.

V Ostravě dne 23. 4. 2012

.....

Tereza Vincenecová

Děkuji Ing. Vlastě Humlové, Ph.D., za odborné vedení mé bakalářské práce a mnoho cenných rad a podnětů.

Dále bych chtěla poděkovat bytovému družstvu Orlovan za poskytnutí potřebných informací.

Obsah

1	ÚVOD	5
2	PRÁVNÍ ÚPRAVA BYTOVÉHO DRUŽSTEVNICTVÍ	7
2.1	OBECNÉ VYMEZENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA	7
2.2	STANOVY DRUŽSTVA	8
2.3	DALŠÍ VNITRODRUŽSTEVNÍ PŘEDPISY	9
2.4	MAJETEK DRUŽSTVA	9
2.4.1	Členské vklady a členský podíl	10
2.4.2	Fondy družstva	10
2.5	ORGÁNY DRUŽSTVA	11
2.6	ZALOŽENÍ DRUŽSTVA	11
2.7	VZNIK ČLENSTVÍ	11
2.8	ZÁNİK ČLENSTVÍ	12
2.9	ZRUŠENÍ A ZÁNİK DRUŽSTVA	13
2.10	INVESTICE DRUŽSTVA A JEJICH FINANCOVÁNÍ	13
2.10.1	Revitalizace bytového domu	15
2.10.2	Zdroje financování	16
3	CHARAKTERISTIKA BYTOVÉHO DRUŽSTVA ORLOVAN	22
3.1	OBECNÉ INFORMACE	22
3.2	PŘEVOD ČLENSKÝCH PRÁV A POVINNOSTÍ	24
3.3	PRŮBĚH REVITALIZACÍ BYTOÝCH DOMŮ V JEDNOTLIVÝCH LETECH ..	24
4	ANALÝZA ZPŮSOBU FINANCOVÁNÍ INVESTIC	29
4.1	PLÁNOVANÝ ROZPOČET	29
4.2	ÚVĚRY	31
4.2.1	Československá obchodní banka	32
4.2.2	Komerční banka	35

4.3	FINANCOVÁNÍ POMOCÍ FONDU DLOUHODOBÉ ZÁLOHY NA OPRAVY A ÚDRŽBU	38
4.4	ÚSPORA TEPLA	40
4.5	PROGRAM NOVÝ PANEL	41
5	DOPORUČENÍ A NÁVRHY	43
6	ZÁVĚR.....	45
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	47
	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK.....	49
	PROHLÁŠENÍ O VYUŽITÍ VÝSLEDKŮ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE	50
	SEZNAM PŘÍLOH	51

1 ÚVOD

Předmětem mé bakalářské práce je problematika bytových družstev, zejména pak financování jejich investic. Motivací pro výběr tohoto tématu byla skutečnost, že družstvo má své osobité postavení mezi ostatními právními formami podnikání; zároveň se domnívám, že znalost této problematiky by mi mohla být v budoucnu užitečná.

Práce bude rozvržena do čtyř kapitol. První část bude teoretická, ve druhé kapitole se seznámíme se strukturou a fungováním konkrétního družstva, třetí část bude praktická a předmětem poslední části budou návrhy a doporučení vyplývající z této práce.

První kapitola bude zaměřená na právní úpravu bytového družstva. Tuto část rozdělíme na několik podkapitol řešících obecnou charakteristiku družstev, kde cílem bude charakterizovat družstvo z hlediska obchodního zákoníku, ale i odborné literatury. Druhá podkapitola se bude obecněji zabývat stanovami a dalšími vnitrodružstevními předpisy, čímž se stanoví podstata a důležitost těchto předpisů pro družstvo. Jednu z podkapitol tvoří majetek družstva, který bude dále rozdělen na kapitolu řešící členské vklady a podíl, a kapitolu zabývající se fondy zřizované družstvem. Velice stručně budou popsány orgány družstva, zejména pak jejich obsahová náplň. Následující čtyři kapitoly budou pojednávat o založení a zániku družstva a o vzniku a zániku členství v něm. Poslední a nejpodstatnější podkapitola se bude nazývat investicemi družstva a jejich financováním. Cílem bude rozlišit opravy a investice a zároveň představit všechny kladné stránky spojené s revitalizací panelového domu. Podstatnou částí první kapitoly bude rozlišení jednotlivých možností financování, např. již zmíněné revitalizace domu pomocí fondu dlouhodobé zálohy a dodatečné investice, úvěru, případně dotací. S podporou bydlení jsou spojeny zejména dvě dotace, první z nich je Program NOVÝ PANEL, ke kterému se bude vztahovat příklad v praktické části bakalářské práce. Druhý je dotační program ZELENÁ ÚSPORÁM, který je teoreticky popsán v první části, ale jelikož jsou finanční prostředky z této dotace již vyčerpány, nebude se v této práci již aplikovat v praxi z důvodu bezpředmětnosti.

Druhá část bude věnována konkrétnímu družstvu, které jsem si pro svou práci zvolila. Kapitola bude mít název Charakteristika bytového družstva Orlovan. Obsahem bude založení tohoto družstva, sídlo, předmět podnikání a další obecné informace o této právnické osobě. Další podkapitola bude řešit otázku převodu členských práv a povinností. Podrobněji se budeme zabývat stanovením ceny při tomto převodu, jejím rozvojem a počtem doposud

převedených bytů. Podkapitola následující bude sledovat postupný vývoj revitalizací družstevních domů od roku 2006, kdy toto družstvo s takovými finančními akcemi začalo.

Praktická část práce je obsahem třetí kapitoly, kterou jsem se rozhodla nazvat Způsoby financování investic.

Předmětem této části bude bytový dům, na kterém budou simulovány příklady financování předpokládané revitalizace. Nejdříve bude vytvořen plán rozpočtu a bude zjištěno, jakou částku mohou nájemníci tohoto domu odkládat na případné splátky úvěru. Dále se zjistí možná výše financování z vlastních zdrojů, a to převážně z našetřených finančních prostředků od roku 2006, kdy dům začal plánovat rekonstrukci. Na základě celkových nákladů bude určena částka potřebná k financování z cizích zdrojů. Další podkapitola bude věnována úvěrovým programům, které družstvo čerpá u dvou bank, konkrétně u Československé obchodní banky a Komerční banky. Cílem bude porovnat nabídky úvěrů u těchto věřitelů. Podrobněji budou zjištěny měsíční splátky úvěrů pomocí vzorce pro výpočet čisté současné hodnoty. Dále budou zjištěny výše přeplacených částek úvěrů a všechny vypočtené výsledky budou stanoveny zvlášť pro celý dům a pro jednu bytovou jednotku. Podle výše čerpání úvěru se stanoví příspěvek vkládaný do fondu dlouhodobé zálohy. Jedním z cílů práce bude také zjistit úsporu finančních prostředků za předpokladu, že dům spotřebuje díky této rekonstrukci méně tepla v GJ za rok. Dalším zjištěním bude výše dotace k úrokům, jakou bude možno k jednotlivým úvěrům získat z Programu NOVÝ PANEL.

Součástí poslední kapitoly budou návrhy a doporučení, které budou stanoveny na základě výsledků předešlých kapitol.

V závěru budou vyhodnoceny výsledky vyplývající z této práce.

2 PRÁVNÍ ÚPRAVA BYTOVÉHO DRUŽSTEVNICTVÍ

2.1 OBECNÉ VYMEZENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Družstva jsou zakládána za účelem spojení individuálních prostředků a sil, které jednotlivcům přinese zlepšení jejich podmínek pro život, ale také možné zlevnění. Družstvo je právnická osoba, kterou např. nájemníci obytných domů zakládají za účelem jeho odkoupení z majetku města či obce.

Jedná se o společenství neuzavřeného počtu osob, založeným za účelem podnikání nebo zajišťování bytových potřeb svých členů. V průběhu trvání družstva se může počet členů měnit, nejméně jich však může být pět, což neplatí, jsou-li jeho členy alespoň dvě právnické osoby.

Základní kapitál zapisovaný do obchodního rejstříku je určen stanovami a nesmí být menší než částka 50.000,- Kč. Zapisovaný základní kapitál se tedy určí při zakládání družstva a definuje se v jeho stanovách, lze ho měnit změnou těchto stanov. Samotná výše základního kapitálu je však zcela proměnlivá v závislosti na změně počtu členů.

Za porušení závazků odpovídá družstvo celým svým majetkem. Členové družstva však neručí za závazky družstva.[10]

Právní systém družstev vychází z principů, které jsou pro družstva charakteristické a částečně i odlišující od ostatních forem podnikání. Tyto principy tvoří zvláštní a odlišující rysy družstev:

- Princip rovnosti členů stanovuje, že všichni členové družstva mají stejná práva a povinnosti. Všichni jsou si rovni.
- Princip kolektivismu spočívá ve společné vůli určitého kolektivu spojit se, založit a vést družstvo určitým společným směrem.
- Princip demokracie, který vyjadřuje složení a činnost orgánů družstva, způsob jejich rozhodování i to, že každý člen má zpravidla jeden hlas.
- Princip otevřenosti členství znamená, že počet členů družstva je proměnlivý během jeho fungování.[5]

2.2 STANOVY DRUŽSTVA

Zdaleka ne všechny vazby v družstvu jsou upraveny obchodním zákoníkem, velká řada vztahů v družstvu je dána do vlastní kompetence družstva. Družstvo vytváří vlastní vnitrodružstevní normy, které však musí být v souladu se zákony. Stanovy družstva jsou jedním ze základních vnitrodružstevních dokumentů. Jsou předpokladem platného vzniku družstva a zároveň tvoří doklad, který je přikládán k návrhu o zápis do obchodního rejstříku. Tvoří dokument, který musí mít družstvo od samého počátku své existence. Stanovy určují vzájemná práva a povinnosti členů družstva. Je tedy vhodné, aby si budoucí členové před samotným založením družstva ujasnili, jakými pravidly se bude družstvo řídit. Tento dokument dále upravuje vnitřní organizaci družstva a postavení družstva vůči třetím osobám. Stanovy jsou závazné pouze pro členy družstva, přesto jsou v nich zakotveny i vztahy ke třetí osobě.

Stanovy sestavují zájemci o členství na tzv. ustanovující schůzi družstva. Stanovy jsou dále schvalovány rejstříkovým soudem, který zkoumá jejich soulad se zákonem. Jejich schválení je jednou z podmínek při založení družstva. O změnách stanov rozhoduje členská schůze. Podle obchodního zákoníku jsou stanovy součástí sbírky listin, což znamená, že jsou přístupné k nahlédnutí všem osobám, nikoli jen členům družstva. Ze sbírky listin u příslušného rejstříkového soudu je možno také pořizovat kopie a výpisy stanov.

Obsah stanov nemůže být libovolný. Zákon určuje náležitosti, které musí obsahovat, dále pak skutečnosti, které mohou být zahrnuty, ale také nemusí.

Obchodní zákoník určuje tyto obligatorní náležitosti, které musí být součástí stanov:

- firmu a sídlo družstva,
- předmět činnosti
- vznik a zánik členství, práva a povinnosti členů k družstvu a družstva ke členům
- výši základního členského vkladu, popřípadě i výši vstupního vkladu, způsob splacení členských vkladů a vypořádání členského podílu při zániku členství,
- orgány družstva a počet jejich členů, délku jejich funkčního období, způsob ustavování, působnost a způsob jejich svolávání a jednání,
- způsob použití zisku a úhrady ztráty,
- tvorba a použití nedělitelného fondu,
- další ustanovení, vyplývá-li to z obchodního zákoníku.

Vedle těchto obligatorních ustanovení, které musí být součástí stanov, mohou stanovy obsahovat dále tzv. fakultativní ustanovení. Ta můžeme členit do dvou velkých skupin. První z nich tvoří vlastní úpravu ve stanovách. Znamená to, že pokud družstvo upraví danou náležitost svými pravidly, pak neplatí ustanovení obchodního zákoníku o této náležitosti daném družstvu. Obchodní zákoník tedy použijeme v případech, že družstvo ve stanovách neurčí jinak. Druhou velkou skupinou je modifikace těch vztahů ve stanovách, které nejsou obchodním zákoníkem upraveny.

U bytových družstev je vhodné do stanov zařadit např. pravidla splácení ceny bytu, který člen užívá, dále pak stanovení základních zásad pro užívání společných částí domu apod. Pokud se tak neuvede ve stanovách, je vhodné uvést odkaz, že tato a další pravidla budou součástí domovního řádu družstva.[4]

2.3 DALŠÍ VNITRODRUŽSTEVNÍ PŘEDPISY

Jednací řád družstva blíže rozvádí stanovy družstva a obchodní zákoník v oblastech ustavování, svolávání, jednání, řízení, rozhodování, provádění a nápravu špatných usnesení orgánů družstva. Návrh jednacího řádu podává představenstvo družstva prostřednictvím své jednací komise, která je dočasně za účelem sestavení zřízena. Návrh se předkládá členské schůzi, která ho projednává a schvaluje.

Další vnitrodružstevní předpisy tvoří například domovní řády. Domovní řády obecně shrnují pravidla a povinnosti členů družstva, například o zajištění čistoty a pořádku v domě, údržby a opravy domu, pro chov domácích zvířat, pro otevírání a zavírání společných prostor domu, dále pak klid v domě, zajišťování informací nájemníkům a další.

Řadoví členové družstva by se měli zajímat o jednotlivé vnitrodružstevní předpisy, měli by jim porozumět a dodržovat je. Dále je v jejich vlastním zájmu sledovat a zajímat se o činnost družstva, jeho orgánů a funkcionářů. Družstevníci a předpisy tak mohou podstatně zamezit možnosti nekalého jednání předsedy a představenstva družstva v tom smyslu, aby rozhodovali na základě osobních vztahů k dané osobě, a tím tak předejít případné korupci. [4]

2.4 MAJETEK DRUŽSTVA

Družstvo musí v průběhu své existence disponovat dostatkem zdrojů k financování svých potřeb.

2.4.1 Členské vklady a členský podíl

Finanční prostředky družstvo získává převážně z vlastních zdrojů, které jsou tvořeny vklady jeho členů. Členské vklady dělíme na základní kapitál a další členský vklad.

Základní kapitál je povinnou a nedílnou součástí vzniku družstva. Ustanovující schůze družstva určí výši tohoto vkladu. Uchazeč o členství v družstvu se upisuje k členskému vkladu již před založením družstva. Součet jednotlivých vkladů musí činit nejméně 50 000 Kč.

Součástí základního kapitálu je vstupní vklad. Při zakládání družstva umožňuje tento vklad uchazečům, aby nemuseli splácet základní kapitál v jeho plné výši. Jeho zavedení v družstvu není povinné. Pokud však družstvo stanoví tento vklad za povinný, musí ho uchazeči o členství složit do patnácti dnů od konání ustanovující schůze družstva.

Další členský vklad není povinný, ale družstvo může rozhodnout o jeho zřízení. Pokud tento vklad družstvo schválí, musí o něm být ujednáno ve stanovách družstva.

Členské vklady mohou mít dvě formy. První je peněžní vklad, který je tvořen peněžními prostředky. Druhý je vklad nepeněžní, který je tvořen majetkem, jenž lze ocenit a tudíž zjistit jeho hodnotu.

Členský podíl bytového družstva představuje majetkovou účast člena na majetku družstva a vztahuje se ke konkrétnímu bytu.

2.4.2 Fondy družstva

Zákon ukládá družstvu povinnost zřídit jediný fond. Pro založení družstva je tedy nutné vytvořit tzv. nedělitelný fond. Družstvo tento fond může využít jakkoliv, nesmí ho však v průběhu fungování družstva rozdělit mezi své členy. Výše nedělitelného fondu musí činit nejméně 10% z vytvořeného čistého zisku družstva.

O založení dalších fondů rozhoduje družstvo samostatně.

Bytová družstva zřizují fond oprav. Do něj jsou soustřeďovány prostředky určené k pokrytí oprav družstevních domů. Členská schůze sestavuje plán oprav pro daný rok, na jehož základě se určí výše fondu.

Družstvo dále vytváří rezervu pro krytí neplánovaných oprav či dalších nepředpokládaných výdajů plynoucích z péče o domy družstva. [3]

2.5 ORGÁNY DRUŽSTVA

Orgány družstva, přesněji jejich členové, rozhodují na základě kolektivních dohod prostřednictvím hlasování každého z členů.

Zákon určuje orgány, které musí družstvo povinně zřídit. Takové orgány nazýváme obligatorní.

Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva. Každý člen družstva má právo podílet se na řízení a kontrole činnosti družstva. Práva družstevníků se uplatňují prostřednictvím členské schůze. Ostatní orgány družstva jsou podřízeny nejvyššímu orgánu a jsou povinni plnit rozhodnutí a nařízení členské schůze, které byly přijaty v souladu se zákonem a stanovami. Ve větších družstvech se místo členské schůze zřizuje shromáždění delegátů. Tímto orgánem může být členská schůze nahrazena zcela nebo jen z části.

Dalším obligatorním orgánem je představenstvo. Zřizují ho povinně všechna družstva s výjimkou malých družstev. Představenstvo je v případě malých družstev nahrazováno členskou schůzí a ta vykonává jeho funkci.

Kontrolní komise je třetím obligatorním orgánem, který má právo a povinnost kontrolovat veškerou činnost družstva. Aby kontrolní komise mohla správně vykonávat svou činnost, musí mít přístup k jakýmkoliv informacím o hospodaření družstva. Tyto informace poskytuje představenstvo.[4]

2.6 ZALOŽENÍ DRUŽSTVA

Podmínkou nutnou k založení družstva je konání ustanovující schůze družstva. Na ní se určuje zapisovaný základní kapitál, schvalují se stanovy, volí se představenstvo a kontrolní komise. Družstvo vzniká dnem zápisu do obchodního rejstříku, návrh na tento zápis podává představenstvo příslušného družstva. Podmínkou k zápisu je splacení alespoň poloviny zapisovaného základního kapitálu.

2.7 VZNIK ČLENSTVÍ

Členem družstva mohou být fyzické i právnické osoby. Jejich členství může vzniknout těmito způsoby

- při založení družstva dnem jeho vzniku,
- v průběhu trvání družstva, podáním písemné přihlášky,

- převodem členství.

2.8 ZÁNİK ČLENSTVÍ

Členství v družstvu může odvolat člen, ale i družstvo. K zániku členství může dojít několika způsoby. Tím nejčastějším je dohoda o zániku, která může být podána jak z podnětu člena, tak i družstva. Tato dohoda musí mít písemnou formu, musí obsahovat datum zániku, jméno člena a název družstva. V dohodě nemusí být uveden důvod zániku členství. Dohodu za družstvo uzavírá jeho představenstvo.

Další možný způsob je vystoupení člena z družstva. Jedná se o jednostranný akt člena družstva, vyjádření družstva nemá v tomto případě právní význam.

Na druhé straně má i družstvo právo vyloučit člena družstva, musí k tomu však mít závažný důvod, který má oporu v obchodním zákoníku nebo stanovách družstva.

Členství v družstvu zaniká také z důvodu prohlášení konkurzu na majetek člena. Pokud však odvolací soud konkurz zruší, dochází k obnovení členství dotčeného člena v družstvu. Pokud je majetek člena tak nízký, že by nestačil na pokrytí nákladů na konkurz, je i toto jedním z důvodů zániku členství v družstvu.

Zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu na majetek člena pro nedostatek jeho majetku. Je-li majetek tak nízký, že by nestačil ani na pokrytí nákladů na samotný konkurz.

Je-li pravomocné nařízení výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností.

Členství zaniká dnem vydání exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností.

Se zánikem družstva zaniká i členství v něm, a to dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku.

Členství automaticky zaniká smrtí člena družstva. Dědic členských práv může požádat družstvo o členství.

Zánikem člena družstva, a to vstupem do likvidace nebo již zmíněným prohlášením konkurzu.

Členství může zaniknout v souvislosti s převodem bytů z vlastnictví družstva do vlastnictví jeho člena.

2.9 ZRUŠENÍ A ZÁNÍK DRUŽSTVA

Podobně, jako v případě vzniku družstva, probíhají rovněž v procesu jeho zrušení a zániku dvě fáze, mezi kterými zpravidla dochází k jeho likvidaci.

Ke zrušení družstva může dojít jen těmito způsoby:

- usnesením členské schůze
- zrušením konkurzu po splnění rozvrhového usnesení
- zrušením konkurzu proto, že majetek úpadce – družstva nestačí ani k úhradě nákladů konkurzu
- zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku
- rozhodnutím soudu o zrušení a likvidaci družstva podle obchodního zákoníku
- uplynutím doby, na kterou bylo družstvo zřízeno
- dosažením účelu, k němuž bylo družstvo zřízeno
- změnou právní formy

Likvidace družstva

Jejím cílem je mimosoudní vypořádání především majetkových otázek souvisejících se zrušením družstva. Dnem svého zrušení vstupuje družstvo automaticky do likvidace. Vstup družstva do likvidace se zapisuje do obchodního rejstříku. Likvidaci družstva provádí likvidátor. Jedním z jeho úkolů je oznámit všem věřitelům družstva jeho vstup do likvidace a zveřejnit rozhodnutí o zrušení družstva s výzvou věřitelům, aby přihlásili své pohledávky v určené lhůtě. Likvidace končí rozdělením likvidačního zůstatku. Po něm má likvidátor zajistit zánik družstva.

Zánik družstva

Družstvo zaniká vymazáním z obchodního rejstříku. Od skončení likvidace má likvidátor povinnost do 30 dnů podat návrh na výmaz družstva z obchodního rejstříku.[4]

2.10 INVESTICE DRUŽSTVA A JEJICH FINANCOVÁNÍ

Protože případy, kdy členové družstva disponují prostředky na kompletní opravu domu, najdeme v současnosti jen sporadicky, využívá se pro financování obnovy bytového fondu několika na trhu dostupných zdrojů.

Rozlišení investic a oprav

Uvažované úpravy je třeba rozlišit z účetního hlediska. Je zapotřebí správně zařadit investiční a neinvestiční výdaje v používaných nákladech. Pro jednoznačné definování výdajů je rozhodující, zda se majetek činností zhodnocuje a zvyšuje se tak jeho cena, nebo naopak cena majetku zůstává stejná či se znehodnocuje. Před zahájením financování akcí při přípravě, objednávání a uzavírání smluv je nutné příslušným odpovědným místem určit, zda se bude jednat o:

- nové pořízení
- technické zhodnocení (modernizace, rekonstrukce atd.)
- opravu
- údržbu
- demolici
- vady a nedodělky

Technické zhodnocení

U staveb se technickým zhodnocením rozumí výdaje na dokončené stavby, přístavby a stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace majetku, které v daném kalendářním roce převýšily částku 40 000 Kč.

První tři druhy úprav jsou definovány ve stavebním zákoně.

Technickým zhodnocením je rovněž rekonstrukce. Je to zásah do majetku, který má za následek změnu jeho účelu nebo technických parametrů.

Dalším technickým zhodnocením je modernizace. Modernizace majetku znamená rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti majetku.

Opravy

Opravou rozumíme výkony, které vedou k odstranění částečného fyzického opotřebení nebo poškození věci za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu. Opravou se majetek regeneruje beze změny jeho pořizovací ceny.

Například ve stavební praxi znamená oprava majetku výměnu oken za okna zcela shodná, se stejnými technologickými parametry. V takovém případě se tedy nejedná o investici (technické zhodnocení).[1]

Příklady použití investičních a neinvestičních výdajů při opravách, rekonstrukcích a modernizacích:

Druh činnosti	
Zateplení objektu (obvodový plášť, střešní plášť)	Modernizace
Výměna okna za okno s jiným koeficientem tepelné prostupnosti	Rekonstrukce
Výměna několika oken z mnoha na jednom objektu	Oprava
Výměna všech oken (nebo oken jednoho druhu) bez změny velikosti a typu	Oprava
Výměna jednotlivých částí vnitřních rozvodů elektro, slaboproudu, plynu, vody, kanalizace	Oprava
Výměna vnitřních rozvodů elektro, slaboproudu, vody, plynu, kanalizace spojená s technickým zhodnocením	Rekonstrukce
Malby v rámci pravidelné údržby	Oprava
Malby po investičních úpravách	Rekonstrukce

Vlastní tvorba

Tabulka č. (2.1.)

2.10.1 Revitalizace bytového domu

Mnozí obyvatelé bytových domů se v dnešní době zabývají otázkou celkové revitalizace jejich bydlení. Většina panelových domů byla postavena před několika desetiletími, je tedy zřejmé, že dnes mají různé technické a tepelné nedostatky. Mnozí lidé nemají na výběr a musí investovat nemalé částky kvůli špatnému technickému stavu budovy. S rostoucími cenami energií začínají šetřit, respektive investovat do úsporných opatření. Jedním z hlavních důvodů proč chtějí lidé revitalizovat své domy, je vidina úspory tepla a tím i finančních prostředků.

Výhody revitalizace

Úspora energie – při celkovém zateplení domu se výrazně snižují náklady na vytápění. Omezení úniku tepla způsobuje snižování energetické náročnosti bytů. Dalším kladem je šetření topného systému, čímž se prodlužuje jeho celková životnost.

Komfort – zateplením se snižuje riziko vzniku plísní, což vede ke zdravějšímu způsobu bydlení. Je dosaženo také snížení hladiny hluku z okolního prostředí. V neposlední řadě díky zateplení nedochází v zimním období k prochladnutí konstrukce domu a naopak v létě k přehřívání. Nezanedbatelnou předností revitalizace je estetický vzhled objektu.

Ochranná funkce – díky nové vrstvě zateplení se zvyšuje odolnost vůči všem vlivům počasí a tím se také prodlužuje celková životnost stavby.

Revitalizací domu nepochybně zvyšujeme cenu bytu.

2.10.2 Zdroje financování

Financování znamená hledání rovnováhy mezi rozpočtem investice a dostupnými finančními zdroji při realizaci stavby a zajištění průběžných zdrojů pro splácení v budoucnu. Investici lze financovat z vlastních nebo cizích zdrojů.

Fond dlouhodobé zálohy na opravy a investice

Nejdůležitější fond, který zřizuje družstvo za účelem různých investičních výdajů, je fond dlouhodobé zálohy na opravy a investice. Z fondu se čerpají peníze na opravy, údržby a technické zhodnocení bytových, ale i nebytových domů.

Smyslem dlouhodobé zálohy na opravy a investice je zajistit bytovému družstvu finanční prostředky na potřebnou údržbu jeho bytového fondu. Jelikož není ekonomicky žádoucí, aby bytové družstvo podnikalo, má buď relativně malé, nebo žádné finanční prostředky, z nichž by údržbu mohlo hradit. Přispívat do fondu oprav dle zákona o vlastnictví bytů 72/1994 Sb. má povinnost pouze spoluvlastník, nikoli družstevník. Družstevník hradí věcně usměrňované nájemné dle občanského zákoníku. V zákoně o vlastnictví bytů, není však nikde stanoveno, jak vysoký by příspěvek do fondu měl být. Tyto příspěvky jsou často rozpočítávány dle užitkové plochy jednotlivých bytů a tvoří jednu z položek měsíčního nájmu. Výši příspěvku mohou stanovit samotná družstva, a to podle potřeb jednotlivých bytových domů. Stanovená částka se odvíjí od toho, na co mají být peněžní prostředky využity.

DZOI přispívá tedy k úhradě oprav a údržby na bytových domech týkající se:

- střechy domu
- vnějších zdí domu, fasády a zateplení domu
- nátěry oken, dveří, balkónů a samotného domu
- společných prostor domu, výměny dveří, oken, poštovních schránek a zvonků, maleb vnitřních prostor
- pravidelné kontroly bezpečnosti či výměny výtahů
- rozvodu elektřiny, výměny a revize rozvodů a jističů

- rozvodu vody, pravidelné revize hasicího vybavení, kanalizace a vodoměrů
- rozvodu a pravidelné revize plynu a plynových kohoutů
- vzduchových odsávacích systémů
- ústředních otopných soustav
- rozvodu televizního signálu a společné antény

Je zcela vyloučeno používat tento fond na jiné účely, než jsou opravy, údržba a technické zhodnocení bytových domů. Neoprávněné využití finančních zdrojů z DZOI by mohlo vést ke třem situacím:

1. vznik povinnosti bytového družstva předmětný příjem dodatečně zdanit
2. vznik trestní odpovědnosti osob, které takto jednaly
3. povinnost nahradit poškozeným členům škodu, jež jim touto činností byla zapříčiněna [3]

Úvěry

Poskytnutí úvěru je dnes již běžnou záležitostí. Nebýt tohoto způsobu financování, byly by dodnes domy nezateplené, s původními dřevěnými okny, a v neposlední řadě by mohly vznikat problémy spojené se statikou domu. Pomocí úvěrů můžeme zlepšit náš životní standard nejen v oblasti bydlení.

U úvěru jde o poskytnutí peněžních prostředků ze strany věřitele jiné osobě, čili dlužníkovi. Dlužník musí být schopen úvěr splácet tak, aby věřitel získal důvěru. Dlužník se může zaručit nemovitostí, dokladem o příjmu nebo pomocí ručitele, což je jiná osoba, která bude splácet úvěr v případě, kdy nebude dlužník schopen splácet sám.

Podle toho, kdo úvěr poskytuje, můžeme rozlišit bankovní a nebankovní úvěry. Bankovní úvěry jsou poskytovány v bankovních institucích, na které dohlíží stát. Nebankovními institucemi mohou být různé firmy nebo soukromníci. Nevýhodou nebankovních úvěrů je vyšší úrok, ale na rozdíl od bank je možné žádat takový úvěr i přes záznam v bankovním registru. Záznam v bankovním registru znamená negativní záznam, čili pokud člověk nebyl v minulosti schopen splácet úvěr a je zapsán do tohoto registru, bude mít problém při vyřizování úvěru v budoucnu. Je tedy potřeba řádně zvážit, zda jsou členové bytového družstva schopni daný úvěr splácet.

Dotace

Pojem dotace je charakterizován vyhláškou č.500/2002 Sb.: „Za dotaci se považují bezúplatná plnění, která se poskytují přímo nebo zprostředkovaně podle zvláštních právních předpisů ze státního rozpočtu, státních finančních aktiv, Národního fondu, ze státních fondů, z rozpočtů územních samosprávných celků na stanovený účel. Za dotaci se rovněž považují bezúplatná plnění na stanovený účel ze zahraničí z prostředků Evropské unie nebo z veřejných rozpočtů cizího státu a granty poskytnuté podle zvláštního právního předpisu. Dotací se rovněž rozumí prominutí části poplatků, pokud to právní předpis umožňuje a příslušný orgán stanovil prominutou část poplatků za dotaci.“

Následující podpůrné dotační programy poskytují peněžní prostředky v oblasti obnovy a rozvoje bydlení. Podpora v této oblasti je realizována zejména prostřednictvím programů podpory bydlení Ministerstva pro místní rozvoj ČR, Státního fondu rozvoje bydlení a prostřednictvím programu PANEL. Další zmíněný dotační program s názvem ZELENÁ ÚSPORÁM pod záštitou Ministerstva životního prostředí ČR a Státního fondu životního prostředí ČR je zaměřen na úspory energie a obnovitelné zdroje energie.

Program NOVÝ PANEL

Cílem dotačního programu NOVÝ PANEL je podpora provádění oprav a modernizace bytových domů v patřičné kvalitě tak, aby se prodloužila celková životnost domu. Hlavním úkolem je usnadnit a rozšířit možnost financování oprav bytových domů co nejširšímu počtu nájemníků, a to formou dotačních prostředků, které sníží náklady spojené s úvěrovými programy.

Státní fond rozvoje bydlení ČR zprostředkovává dotační prostředky, kterými se financují úroky z poskytnutých bankovních úvěrů. Stát spolupracuje s Českomoravskou záruční a rozvojovou bankou, která poskytuje záruku těm bankám, jež družstvu poskytují úvěry.

Jedná se tedy o formu záruky, která je určena vlastníkům či spoluvlastníkům bytu nebo nebytového prostoru v domě. Státní záruka zpřístupňuje poskytnutí bankovního úvěru snadněji, neboť zvyšuje bonitu žadatele a zároveň pokrývá až 80% rizika.

Podporu mohou žadatelé získat k úvěru poskytnutému bankou. Podle výše záruky, ceny a volbě banky můžeme dělit tento dotační program na dva typy:

M-záruka PANEL-tento typ je určen pro žadatele, kteří potřebují záruku v maximální výši 10 mil. Kč. Českomoravská záruční a rozvojová banka uzavírá s bankami dohodu o spolupráci pro poskytování M-záruk PANEL. Úvěr musí být poskytnut pouze bankou nabízející tento program. Při podpisu smlouvy o záruce žadatel hradí jednorázový poplatek ve výši 0,3% z výše záruky.

P-záruka PANEL-druhý typ může být žadateli poskytnut u jakékoliv banky a to bez omezení velikosti úvěru. Poplatek této záruky činí 0,1% p. a. z výše záruky.

Aby mohl žadatel tento typ záruky využít, musí být splněno několik podmínek:

- bytový dům, na nějž má být poskytnuta dotace k úvěru, musí být na území ČR
- žádost o podporu musí být podána před zahájením stavebních prací a před uzavřením smluv o dodávkách strojů a zařízení
- opravy a rekonstrukce musí tvořit minimálně opravy spojené se statikou nebo zateplením domu, avšak pouze v případě, že to stav panelového domu vyžaduje

Žádost o možnost čerpání z dotačního programu musí obsahovat tyto náležitosti:

- identifikační údaje žadatele
- v případě podání žádosti právnickou osobou je nutné přiložit doklad o právní subjektivitě
- výpis z katastru nemovitostí vztahující se k opravovanému domu
- charakteristiku opravy a náklady na opravu včetně způsobu financování
- údaje o hospodaření žadatele a jeho závazcích
- úvěrovou smlouvu
- stanovisko poradenského a informačního střediska k poskytnutí podpory

Po schválení žádosti o dotaci, tedy v průběhu čerpání finančních prostředků, není možné měnit účel, pro který byla dotace schválena. Dále je třeba dokončit opravy na domě do tří let od uzavření úvěru a poskytnutí dotačních prostředků k úvěru. Po realizaci oprav musí být Českomoravské záruční a rozvojové bance předány dokumenty o ukončení činnosti prováděné na bytovém domě.[11]

Program ZELENÁ ÚSPORÁM

Cílem programu je umožnit široké veřejnosti snížit náklady na vytápění domů a tím zároveň přispět ke zlepšení životního prostředí. Dotační program podporuje kvalitní zateplování rodinných i bytových domů a dále možnost využití obnovitelných zdrojů energií.

Dotační program zelená úsporám zřizuje Ministerstvo životního prostředí. Administrativní stránkou programu je pověřen Státní fond životního prostředí.

„Česká republika získala na tento Program finanční prostředky prodejem tzv. emisních kreditů Kjótského protokolu o snižování emisí skleníkových plynů.

Podpora v rámci programu Zelená úsporám je nastavena tak, aby prostředky mohly být čerpány v průběhu celého období od vyhlášení programu do 31. prosince 2012. O dotaci bylo možné požádat jak před realizací opatření, tak po ní, nebylo však možné žádat o podporu opatření dokončených před vyhlášením Programu.

Program Zelená úsporám a základní postupy poskytování podpory upravuje směrnice Ministerstva životního prostředí č. 9/2009.“[12]

Dotace je určena pro majitele nebo spolumajitele domu, kteří jsou zapsáni na katastru nemovitostí. Podmínkou pro získání finančních prostředků tvoří čestné prohlášení majitele, že bude dům po dobu 15 let užívat k bydlení nebo k poskytování bydlení.

Program Zelená úsporám je členěn do tří základních oblastí podpory:

A. Úspora energie na vytápění

A. 1. Celkové zateplení

A. 2. Dílčí zateplení

B. Výstavba v pasivním energetickém standardu

C. Využití obnovitelných zdrojů energie pro vytápění a přípravu teplé vody

C. 1. Výměna neekologického vytápění za nízko emisní zdroje na biomasu
a účinná tepelná čerpadla

C. 2. Instalace nízko emisních zdrojů na biomasu a účinných tepelných čerpadel do novostaveb

C. 3. Instalace solárně-termických kolektorů

D. Dotační bonus za vybrané kombinace opatření - některé kombinace opatření jsou zvýhodněny dotačním bonusem (pouze při současném podání žádosti a maximálně jednou pro daný objekt i při využití více z uvedených kombinací)

E. Dotace na přípravu a realizaci podporovaných opatření v rámci Programu

K realizaci projektu podporovaného Programem Zelená úsporám je nutno využít velmi kvalitních výrobků, materiálů a služeb tak, aby bylo dosaženo co nejlepších výsledků funkčnosti a kvality. Je tedy správné, že finanční prostředky poskytované prostřednictvím tohoto programu jsou určeny na výrobky, technologie a služby firem a dodavatelů, již se prokázali svou kvalifikací a osvědčením o odbornosti, a jsou tedy zapsány v seznamu výrobků a technologií a v seznamu odborných dodavatelů.[9]

3 CHARAKTERISTIKA BYTOVÉHO DRUŽSTVA ORLOVAN

3.1 OBECNÉ INFORMACE

Družstvo Orlovan, městské bytové družstvo, vzniklo na základě rozhodnutí orgánů města Orlová o privatizaci velké části městského bytového fondu. Ustanovující schůze družstva se konala dne 7. 10. 2004. K založení došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Krajského soudu v Ostravě dne 1. 12. 2004. Zakládajícími členy družstva bylo město Orlová jako právnická osoba a šest fyzických osob, které byly spoluvlastníky domů v rámci vkládaného bytového fondu. Dne 1. 7. 2005 zahájilo družstvo Orlovan svou činnost a do majetku družstva bylo vloženo 166 bytových domů s 3613 bytovými jednotkami.

Městské bytové družstvo Orlovan sídlí na ulici Energetiků 640 v Orlové-Lutyni. Městské bytové družstvo spravuje byty v oblasti Orlová-Lutyně. [13]

Činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví domů, bytů, objektů s nebytovými prostory a především na správě bytových a nebytových objektů ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva a to zejména:

- údržba, opravy, rekonstrukce a modernizace bytových i nebytových objektů
- poskytování služeb spojených s bydlením a užíváním nebytových prostor včetně smluvní agendy spojené předmětem podnikání
- přerozdělování družstevních bytů svým členům a uzavírání příslušných smluv

Základní zapisovaný kapitál v obchodním rejstříku činí 50 000,-Kč a členský vklad činí u právnických osob 47 000,-Kč a u fyzických osob 215,-Kč. Členský vklad přistupujících fyzických osob do družstva činí 3000,-Kč. Základní kapitál družstvo eviduje podle jednotlivých členů. [14]

Družstvo kromě zákonem stanoveného nedělitelného fondu vytváří i další fondy:

➤ *Fond členských vkladů*

Je tvořen veškerými členskými vklady. Členský vklad příslušného člena se používá k vrácení členského vkladu při zániku členství, resp. po uvolnění bytu.

➤ *Dlouhodobá záloha na opravy a údržbu*

Tato záloha je čerpána na úhradu oprav, údržby a na financování dalších investičních nákladů. Jednotnou minimální výši příspěvku určuje představenstvo

družstva, a to ve výši zajišťující základní údržbu domů. Schůze samosprávy může rozhodovat o zvýšení takto stanoveného příspěvku.

➤ *Sociální fond*

Je fond, který je vytvářen za účelem poskytování sociálních výhod k uspokojování potřeb zaměstnanců družstva. Může to být např. příspěvek na stravování zaměstnanců družstva.

Počet členů v družstvu je vyšší než 50. V závislosti na počtu členů se odvíjí forma nejvyššího orgánu, kterým je v tomto případě shromáždění delegátů. Nejvyšší orgán zastupuje členy družstva a plní stejnou funkci jako v menších družstvech členská schůze. Statutárním orgánem družstva je představenstvo a kontrolním orgánem kontrolní komise. Volební období těchto orgánů je stanoveno na 5 let podle obchodního zákona. Dalším orgánem bytového družstva je samospráva, která je tvořena členskou schůzí samosprávy. Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle stanov družstva spadají do jejich působnosti. Schéma organizační struktury družstva je součástí přílohy č. 2.

Družstvo Orlovan zřizuje dále pomocné orgány, jejichž působení je dočasné. Tyto orgány volí představenstvo a stanovuje jim určité úkoly. Nejčastěji zřizovaným pomocným orgánem tohoto družstva je:

➤ *Komise pro otevírání obálek (funguje doposud, zřizována zejména pro výběrová řízení)*

V minulosti byly využity tyto pomocné orgány:

➤ *Ekonomická komise (působila na začátku fungování družstva při vybírání vhodných bank)*

➤ *Technická komise*

Městské bytové družstvo Orlovan je právnická osoba, to znamená, že má vlastní právní subjektivitu a tím je způsobilé k uplatňování určitých práv, ale také povinností. V právních vztazích vystupuje svým jménem a za určitá konání nese samo odpovědnost.[14]

Pro odlišení od jiných družstev, jež působí v Moravskoslezském kraji v oblasti bytového družstevnictví, užívá také své logo, které je součástí přílohy č. 1.

3.2 PŘEVOD ČLENSKÝCH PRÁV A POVINNOSTÍ

Již v roce 2006 bylo umožněno nájemcům požádat o převod členských práv a povinností. Cena, za kterou byla tehdy členská práva povinnosti převáděna, byla stanovena z účetní hodnoty bytových domů ve výši 2 300,-Kč za m² podlahové plochy bytu a snížena o amortizaci ve výši 0,5% za každý rok stáří domu.

Postupem času se cena za m² zvyšovala. Cena se odvíjí od stáří domu, proto nemůžeme jednoznačně určit jednotnou cenu za m² pro všechny domy. Sjednaná cena, za kterou vlastník jednotlivé byty převádí, se skládá z ceny základní, ceny pozemku a další ceny, která upravuje cenu základní.

V rámci smlouvy o převodu bytové jednotky je kupující zavázán nepřevádět bytovou jednotku na jinou osobu než děti, vnuky, rodiče, sourozence, zetě a snachu po dobu 5 let od podpisu smlouvy s městem Orlová.

Ke dni 31. 12. 2011 je z celkového počtu 3 639 bytů 421 nájemních a 3 218 již družstevních. To znamená, že z celkového počtu 3 639 bytů 88,43 % nájemců využilo možnosti uzavřít s Městem Orlová dohodu o převodu práv a povinností k družstevnímu bytu a stát se členem družstva.[13]

3.3 PRŮBĚH REVITALIZACÍ BYTOÝCH DOMŮ V JEDNOTLIVÝCH LETECH

V roce 2006 byl na shromáždění delegátů schválen hospodářský plán na období let 2007-2008. Tento komplexní plán obsahoval opravy 64 bytových domů, spočívající v zateplení pláště domu, výměně oken za plastová a celkové revitalizaci domu. U dalších 21 bytových domů byly naplánovány částečné opravy podle požadavků samosprávy, zahrnující pouze výměnu oken, případně opravu střechy, výměnu rozvodů a jiné.

Jednotlivé samosprávy, které byly na žádost zařazeny do hospodářského plánu, musely doložit souhlas s rozsahem požadovaných oprav a výši úvěru nutnou k jejich financování. Dále musely souhlasit se zárukou úvěru, a to zástavou nemovitosti ve prospěch finančního ústavu, který úvěr poskytl. Současně se zavázaly k úhradě do fondu oprav v takové výši, která pokryje přepokládanou měsíční splátku úvěru a rezervu na běžné opravy a správu domu.

Představenstvem družstva byl sjednán úvěrový rámec na financování oprav domů ve výši 227 mil. Kč s Komerční bankou, a.s., a ČSOB, a.s. Úvěry bylo možno čerpat se splatností až 20 let.

Pro splnění schváleného hospodářského plánu byl odsouhlasen představenstvem družstva pracovní harmonogram, který zahrnuje veškeré postupové kroky pro realizaci jednotlivých akcí, od zadání energetického auditu až po samotné zahájení prací. Do konce roku 2006 byly uzavřeny všechny smlouvy na vypracování energetických auditů.

V roce 2007 se družstvo soustředilo zejména na opravy a revitalizace bytových domů. Příprava na realizaci oprav a modernizaci byla schválena u 22 bytových domů, ale zároveň u 24 domů byly již zahájeny stavební práce. Celkové náklady na tyto domy činily 129 052 922,- Kč. K financování těchto oprav a modernizací byly čerpány úvěry u výše zmíněných bank, celkem bylo v průběhu roku 2007 uzavřeno 46 smluv na čerpání úvěrů v celkové výši 105 400 000,- Kč. Všechny úvěry byly doloženy závazky jednotlivých samospráv o výši splátek a souhlasem se zástavou nemovitosti.

Na tyto opravy využilo družstvo možnosti žádat o dotaci z programu na podporu oprav bytových domů postavených panelovou technologií - PANEL, kdy byla poskytována dotace na část úroků k úvěru. Vládním nařízením č. 299/2001 Sb. je stanoveno, jaké opravy a modernizace je nutno na bytovém domě provést, aby družstvu nárok na dotaci vznikl. Předmětem opravy a modernizace musí být vždy nejméně oprava statických poruch a zlepšení tepelně technických vlastností. V roce 2007 bylo podáno k Českomoravské záruční a rozvojové bance, a.s., celkem 40 žádostí, všechny žádosti byly kladně vyřízeny a byly uzavřeny smlouvy o poskytování dotace.

V roce 2007 byly také zajišťovány i opravy financované z vlastních prostředků samospráv, spočívající především ve výměnách rozvodů vody, výměnách oken a úpravách vstupů do domu. Celkem bylo realizováno 44 akcí v celkové hodnotě 16 263 114,- Kč.

V roce 2008 pokračovalo družstvo v opravách a modernizacích bytových domů sestavených do hospodářského plánu dle požadavků a finančních možností jednotlivých samospráv. V souladu s hospodářským plánem pro rok 2008, schváleným na shromáždění delegátů dne 26. 9. 2007 a aktualizovaným dne 24. 9. 2008, byly zahájeny komplexní opravy 44 bytových domů a částečné opravy 10 bytových domů. Cena zakázek na tyto opravy a modernizace vzešlá z výběrových řízení činila 305 793 177,- Kč vč. DPH. K financování těchto akcí byly čerpány úvěry v celkové výši 244,5 mil. Kč. V některých případech se v průběhu realizace díla ukázala potřeba víceprací, které navyšovaly cenu zakázky. Tyto vícepráce byly kryty z rezerv, které jsou při zpracování požadavku na úvěr vytvářeny ve výši 5 % ceny zakázky.

Na všechny opravy a modernizace zahájené v roce 2008 byla podána žádost na poskytnutí dotace z programu PANEL, ve všech případech bylo družstvo úspěšné a byly

uzavřeny smlouvy na poskytnutí dotace ke krytí části úroků k bankovnímu úvěru ve výši 41 865 860,- Kč. V průběhu roku 2008 byly v rámci investičního úseku nastaveny podmínky k tomu, aby příprava jednotlivých investic probíhala minimálně s ročním předstihem. Současná legislativa vyžaduje nejen zpracování projektové dokumentace k provedení díla, ale především vypracování energetického auditu a průkazu energetické náročnosti budovy. Bez těchto dokumentů, které potvrdí splnění podmínek stanovených vládním nařízením č. 299/2001 Sb., nelze o dotace z programu PANEL žádat.

Některé samosprávy se rozhodly hradit opravy svých domů z vlastních prostředků bez nároku na bankovní úvěr. Tento způsob byl volen při výměně stávajících oken za plastová, případně při úpravách vstupů do domů, výměny rozvodů vody apod.

Činnost orgánů družstva byla v roce 2009 zaměřena především na zlepšení technického stavu bytových domů a s tím souvisejícího zvýšení komfortu užívání bytů jednotlivými nájemci.

Podle hospodářského plánu schváleného nejvyšším orgánem družstva byly realizovány v roce 2009 opravy a modernizace panelových domů. Do plánu akcí financovaných jak pomocí úvěrů, tak z vlastních prostředků samospráv, bylo zařazeno celkem 57 bytových domů, na kterých proběhla:

výměna oken	28 bytových domů
komplexní oprava	10 bytových domů
rekonstrukce výtahu	7 bytových domů
výměna rozvodů vody	12 bytových domů

Celkem byly provedeny práce za 169 mil. Kč, na jejichž financování byly uzavřeny úvěrové smlouvy ve výši 111 mil. Kč. V tomto roce byly rovněž zahájeny opravy a rekonstrukce výtahů v domech dle finančních možností jednotlivých samospráv. Provoz těchto vyhrazených zařízení podléhá kontrole akreditovaného inspekčního orgánu, postupně dle závěrů inspekce byly jednotlivé výtahy opravovány tak, aby byla zachována bezpečnost uživatelů.

K 31. 12. 2009 byly uzavřeny smlouvy o poskytnutí dotace na částku 80,8 mil. Kč. Dotace byly poskytovány pololetně, podle dosud uzavřených smluv byla družstvu ročně poskytována dotace ve výši 6 299 tis. Kč.

Počínaje měsícem září 2009 byla dána možnost také panelovým domům čerpat finanční prostředky z programu Zelená úsporám. Proto v rámci přípravy akcí pro rok 2010

byly zadány odborné studie, které vyhodnotily připravované rekonstrukce s ohledem na úspory tepla a také zda rozsah rekonstrukce zakládá nárok na poskytnutí dotace.

V roce 2010 pokračovalo družstvo v opravách a modernizacích bytových domů v souladu s usnesením shromáždění delegátů, které schválilo akce financované za pomoci bankovních úvěrů a harmonogramem oprav realizovaných z vlastních prostředků samospráv. Za hodnocené období byly realizovány tyto opravy a modernizace:

komplexní oprava	6 bytových domů
zateplení (po výměně oken)	5 bytových domů
výměna oken	4 bytové domy
výměna oken, úpravy vstupů	4 bytové domy
výměna oken, úprava vstupů, zateplení střechy	5 bytových domů
rekonstrukce výtahů	2 bytové domy
výměna rozvodů vody	1 bytový dům
ostatní (úpravy vstupů, dokončení výměny oken)	8 bytových domů

Celkové náklady na tyto akce činily 143 623 436,- Kč, na financování byly čerpány úvěry ve výši 103 350 000,- Kč.

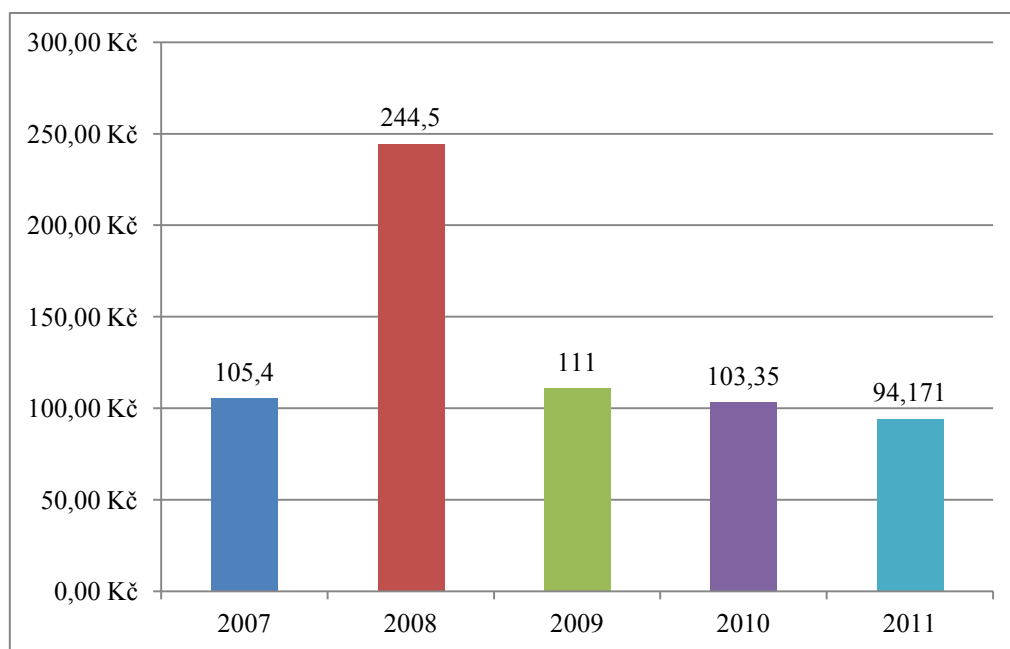
Družstvo v souladu se schválenými plány postupně modernizuje svůj bytový fond, do konce hodnoceného období bylo modernizováno 70 % všech domů v majetku družstva (zateplení pláště budovy, výměna oken, rekonstrukce střechy, úprava vstupů). S výjimkou jednoho bytového domu, který je zařazen do komplexních oprav v roce 2011, jsou ve všech zbývajících domech nová plastová okna.

Také v roce 2010 byly podány žádosti na dotace k realizovaným akcím. Do programu NOVÝ PANEL bylo podáno 12 žádostí, všechny byly kladně vyřízeny. Družstvo mělo k 31. 12. 2010 uzavřeno 125 smluv o poskytnutí dotace z programu NOVÝ PANEL, a to na celkovou částku 92 583 106,- Kč.

Žádosti o dotace byly podány rovněž do programu ZELENÁ ÚSPORÁM, a to pro 8 bytových domů. [13]

V roce 2011 byla čerpána doposud nejvyšší částka úvěrů, a to ve výši 94 171 000,- Kč.

Na grafu č. (3.1.) je zobrazena výše čerpání úvěrů družstvem v jednotlivých letech.



Vlastní tvorba

Graf č. (3.1.)

Celková výše čerpaných úvěrů družstvem Orlovan za období 2007-2011 činí 660 000 000,- Kč. Pro každý rok se schvaluje nový úvěrový rámec. Bytové družstvo využívá služby Komerční banky a ČSOB. Pro banky je družstvo dostatečně bonitní, a proto jsou sjednávány výhodnější specifické podmínky úvěrů.

4 ANALÝZA ZPŮSOBU FINANCOVÁNÍ INVESTIC

Mezi jednu z nejdůležitějších potřeb bytových družstev jistě patří nejen opravy bytových domů, ale také revitalizace a modernizace, které přispívají k velké úspoře tepla v podobě finančních prostředků.

Pokud se samospráva rozhodne pro revitalizaci svého domu, musí nejprve zvážit, zda na to má finanční prostředky. Důležité je stanovit výši splátek, kterou budou moci měsíčně splácet za úvěr, ale zároveň je zapotřebí tvořit určitou rezervu na případné navýšení nákladů.

Základem financování revitalizace domu jsou fondy. Fond Dlouhodobé zálohy na opravy a investice je zřizován družstvem za účelem zajišťování peněžních prostředků, pomocí nichž jsou postupně hrazeny splátky úvěrů, případně menší opravy. Do tohoto fondu se přispívá měsíční splátkou, která se počítá z užitné plochy bytu a dalších parametrů.

Banky poskytují velkou škálu úvěrových programů na financování bytových potřeb. Tyto úvěry jsou přizpůsobeny možnostem bytových družstev. Městské bytové družstvo Orlovan využívá mnoho takových úvěrů u různých bank. Nejdéle však spolupracuje s Československou obchodní bankou a Komerční bankou. Banky vypracují nabídky odpovídající potřebám družstva, a podle toho, která poskytuje nejvýhodnější podmínky čerpání se rozhoduje o uzavření smlouvy s danou bankou. Členové družstva by měli být informováni o možnosti čerpání finančních prostředků na modernizaci, opravy a rekonstrukci domu. Splátky úvěru jsou rozpočítávány do nájmu členů družstva.

Bytové potřeby družstva Orlovan jsou také doplňkově financovány z dotačních programů, které poskytuje stát. Jedná se zejména o program NOVÝ PANEL, na kterém se podílí Ministerstvo pro místní rozvoj společně se Státním fondem rozvoje bydlení a Českomoravskou záruční a rozvojovou bankou. Dále jde o dotaci ZELENÁ ÚSPORÁM, kterou zabezpečuje Ministerstvo životního prostředí ve spolupráci se státním fondem životního prostředí.

4.1 PLÁNOVANÝ ROZPOČET

Jednou z nejdůležitějších částí revitalizace je přesné naplánování finančního rozpočtu. Předmětem revitalizace je dům, který má 24 bytových jednotek a jeho celková užitná plocha je 1555,83m².

Cílem je, zjistit částku, kterou bude schopen dům bez problémů měsíčně splácet za úvěr, úroky a další potřebné výdaje a také jakou část z celkových nákladů na revitalizaci bude moci využít z vlastních zdrojů a v jaké výši bude potřebovat využít cizí zdroje, tedy úvěr.

Sazba, kterou členové družstva odvádí do fondu, je 38 Kč/m² za měsíc. Částka byla stanovena rozhodnutím družstva na základě zákonných pravidel družstva. Výše měsíčního nájemného celého domu je 59 122 Kč.

$$1555,83 \times 38 = 59\,121,54 \text{ Kč} \quad (4.1.)$$

Celkové předpokládané roční náklady na běžnou údržbu domu činí 70 000 Kč. Částka nákladů byla použita z poskytnutých dokumentů družstva. Družstvo předpokládá měsíční náklady v částce 5 833 Kč.

$$70\,000 \div 12 = 5\,833 \text{ Kč} \quad (4.2.)$$

Po odečtení těchto nákladů od nájemného jsem zjistila částku, kterou mohou být hrazeny splátky úvěru:

$$59\,121,54 - 5\,833 = 53\,288,54 \text{ Kč} \quad (4.3.)$$

Pokud se dům rozhodne pro revitalizaci, je zapotřebí dopředu tvořit finanční prostředky samotnými členy družstva. V roce 2011 má dům našetřenou částku ve výši 1 429 414 Kč. Tato částka byla použita z poskytnutých dokumentů družstva.

Další finanční prostředky, které budou mít k dispozici do první splátky úvěru, je nájemné za 11 měsíců. Suma nájemného bude činit 650 342 Kč.

$$59\,122 \times 11 = 650\,342 \text{ Kč} \quad (4.4.)$$

Družstvo ale také počítá s náklady ve výši 358 484 Kč. Náklady byly zahrnuty na základě poskytnutí dokumentů družstva. Jsou to předpokládané náklady v roce 2012 včetně splátek úvěru, který bude doplacen v listopadu 2012.

Tyto náklady musím odečíst od úspor vytvořených nájemníky.

Stav k 31. 12. 2011	1 429 414 Kč
Nájemné za 11 měsíců	+ 650 342 Kč viz vzorec (4.4.)
Předpokládané náklady	- 358 484 Kč

Celkem

1 721 272 Kč

Částka 1 721 272 Kč je mezi výpočet zatím vypočítaných vlastních zdrojů.

V roce 2012 bude mít tento dům k dispozici finanční prostředky z Programu NOVÝ PANEL. Tato dotace se vztahuje k úvěru, který již byl domem čerpán v minulosti a byl využit na výměnu oken. Částka, o kterou budou navýšeny finanční prostředky domu z tohoto Programu, činí 16 694 Kč. Celková úspora domu za plánované období je 1 737 966 Kč.

$$1\,721\,272 + 16\,694 = 1\,737\,966 \text{ Kč} \quad (4.5.)$$

Celková částka na revitalizaci domu činí 7 279 156 Kč. Je potřeba, aby si dům vytvořil rezervu na případné navýšení nákladů. Tato rezerva představuje 5% z celkových nákladů na revitalizaci.

$$7\,279\,156 \times 0,05 = 363\,958 \text{ Kč} \quad (4.6.)$$

Částka, kterou lze použít z vlastních zdrojů po odečtení 5% rezervy je 1 374 008 Kč. K výpočtu použijí výsledek vzorce č. (4.5) a č. (4.6.).

$$1\,737\,966 - 363\,958 = 1\,374\,008 \text{ Kč} \quad (4.7.)$$

Družstvo tedy předpokládá čerpání úvěru ve výši 5 900 000 tak, aby byly pokryty celkové náklady spojené s investicí daného domu. Úvěr je možno čerpat po dobu 173 měsíců.

Nejnižší bankou nabízená měsíční splátka úvěru činí 42 590 Kč. Tento výpočet byl zjištěn u banky ČSOB, tímto tedy odkazují na vzorec č. 11. Dům však může měsíčně platit částku 53 289 Kč. Tento výpočet byl zjištěn na základě výpočtu vzorce č. 3. Panelový dům nebude mít se splácením žádné potíže, a navíc může tvořit úsporu na případnou rekonstrukci výtahu.

4.2 ÚVĚRY

Bytové družstvo Orlovan využívá úvěrové programy zejména těch bank, které dlouhodobě s družstvem spolupracují a nabízí tak družstvu zvýhodněné podmínky čerpání. Družstvo využilo možnosti čerpání úvěru nejvíce v roce 2008. V následujících letech, tedy 2009, 2010 a 2011, začal počet využívaných úvěrů klesat.

Bytové družstvo čerpá pro své financování zejména úvěrové programy nabízené Československou obchodní bankou a Komerční bankou.

Celková částka, kterou je družstvo vůči ČSOB v této době zadluženo, činí 143,947mil. Kč. Banka ČSOB doposud poskytla družstvu dotace ve výši 269 000 Kč. Ke KB je toto družstvo vázáno úvěry ve výši 434,495mil. Kč a jedná se tak o největší množství finančních prostředků, kterým je toto družstvo vázáno k jedné bance. Družstvo v současnosti nevyužívá jiných dlouhodobých úvěrů k financování svých potřeb.

4.2.1 Československá obchodní banka

Parametry úvěrů této banky jsou maximálně přizpůsobeny specifickým požadavkům bytových družstev. Mohou se použít zejména na financování oprav, rekonstrukcí a modernizací bytových domů, nicméně mohou být využity i pro další účely.

O úvěr mohou požádat všechna družstva, která splňují následující požadavky této banky:

- právní subjektivita bytového družstva – způsobilost k právním úkonům, právům a povinnostem
- zajistit předložení platných stanov
- zajistit informace z ekonomické historie minimálně 1 rok zpět
- předvést kvalitně vedené účetnictví
- dobrá platební kázeň družstevníků (v dohodnutém termínu a výši)
- založení účtu v této bance
- zajistit zůstatek ve fondu dlouhodobé zálohy ve výši 10% po odečtení měsíční splátky úvěru

Pokud jsou všechny tyto podmínky bytovým družstvem splněny, ČSOB pak nabízí následující výhody:

- poskytovaná splatnost až 20 let
- úroková sazba pohyblivá nebo fixní až na 15 let
- jednorázové nebo postupné čerpání úvěru podle potřeb individuálního družstva
- anuitní, lineární nebo progresivní splácení úvěrů podle potřeb družstva
- do průměrné zadluženosti 300 000 Kč na byt je od bytových družstev požadováno zajištění pouze bianko směnkou
- úvěr je poskytován až do výše 100 % rozpočtových nákladů

V rámci ČSOB Programu na podporu energetických úspor banka nabízí možnost získat k úvěru příspěvek ve výši 1 % z objemu vyčerpaného úvěru. Podmínkou je použití úvěru k financování investiční akce, která přinese prokazatelné úspory energií. Příspěvek lze získat zejména v případech, je-li úvěr čerpán na finanční krytí komplexního zateplení nebo výměny

oken, na pořízení nového výtahu nebo výstavbu vlastních zdrojů tepla a teplé vody. Maximální objem dotovaného úvěru pro jeden subjekt může činit až 50 milionů Kč s výší příspěvku až 500 000 Kč. Příspěvek z ČSOB Programu nelze však už kombinovat s dotací z Programu NOVÝ PANEL.

Československá obchodní banka a bytové družstvo Orlovan

První úvěry u této banky byly družstvem čerpány již v roce 2007.

Z nabízených výhod družstvo pro panelový dům, s nímž pracuji v následujícím příkladu, využilo těchto:

- doba splatnosti 173 měsíců
- fixní úroková sazba po celou dobu splatnosti
- postupné čerpání
- anuitní forma splácení
- záruka formou zástavy domu
- čerpání 90% rozpočtových nákladů na investici
- dotace ve výši 1% z poskytnutého úvěru po dobu tří let

Příklad:

ČSOB poskytla úvěr ve výši 5 900 000 Kč (90 % rozpočtových nákladů) na zateplení domu a střechy, rozšíření a zasklení lodžii, úpravu vstupů a novou dlažbu. Bytový dům má 24 bytových jednotek. Celková užitná plocha v domě je 1555,83m².

Cílem je zjistit, jaká je výše měsíčních splátek úvěru, úroků pro celý dům a pro jednu bytovou jednotku. Dále jsem zjišťovala zadluženost celého domu a jednotlivých bytů u této bankovní instituce.

Československá obchodní banka může družstvu poskytnout úvěr ve výši 90% celkových rozpočtových nákladů. Zbýlých 10% musí být vytvořeno dlouhodobou zálohou na opravy a dodatečné investice a to nájemníky daného panelového domu. Bytovému družstvu byly poskytnuty finanční prostředky s dobou splatnosti 173 měsíců s pevnou úrokovou sazbou 3,19%.

Splátky úvěru budou anuitní se splatností na konci každého úrokového období. Nejprve tedy musím vypočítat měsíční úrokovou sazbu.

$$i_{\text{měsíční}} = \frac{i_{\text{roční}}}{12} \quad (4.8.)$$

A dosadím ji do vzorce pro výpočet čisté současné hodnoty.

Abych zjistila, jaká bude anuita a jaká částka bude přeplacena, musím použít vzorec čisté současné hodnoty, a to umořovatel.

$$A = PV_A \times \frac{(1 + \frac{i_{\text{roční}}}{12})^T \times \frac{i_{\text{roční}}}{12}}{(1 + \frac{i_{\text{roční}}}{12})^T - 1} \quad (4.9.)$$

, kde

$$\frac{(1 + \frac{i_{\text{roční}}}{12})^T \times i}{(1 + \frac{i_{\text{roční}}}{12})^T - 1} \quad (4.10.)$$

je umořovatel.

A anuita

PV_A současná hodnota nestejných peněžních proudů současnosti

T počet let

I úroková sazba

Bytový dům bude platit měsíčně anuitní splátky ve výši 42 589,63 Kč.

$$A = 5\,900\,000 \times \frac{(1 + \frac{0,0319}{12})^{173} \times \frac{0,0319}{12}}{(1 + \frac{0,0319}{12})^{173} - 1} = 42\,589,63 \text{ Kč} \quad (4.11.)$$

Celková výše splátek za dobu splatnosti činí 7 368 005,99 Kč, z toho úroky v částce 1 468 005,99 Kč.

$$\Sigma A = 42\,589,63 \times 173 = 7\,368\,005,99 \text{ Kč} \quad (4.12.)$$

$$\Sigma \text{úroků} = 7\,368\,005,99 - 5\,900\,000 = 1\,468\,005,99 \text{ Kč} \quad (4.13.)$$

Pokud nebude uplatněna dotace v rámci programu NOVÝ PANEL je možno čerpat dotaci v rámci programu ESP ve výši 1% z výše úvěru.

$$5\,900\,000 \times 0,01 = 59\,000 \text{ Kč} \quad (4.14.)$$

Dotace bude vyplácena postupně po dobu tří let ve třech stejných dílčích splátkách.

Měsíční splátka úvěru pro jednu bytovou jednotku je 1774,565 Kč. Zadluženost na jednu bytovou jednotku za celých 173 měsíců činí 306 999,8 Kč, z čehož 61 166,8 Kč tvoří úroky.

$$A = 245\,833 \times \frac{\left(1 + \frac{0,0319}{12}\right)^{173} \times \frac{0,0319}{12}}{\left(1 + \frac{0,0319}{12}\right)^{173} - 1} = 1774,565 \text{ Kč} \quad (4.15)$$

$$\Sigma A = 1774,565 \times 173 = 306\,999,8 \text{ Kč} \quad (4.16.)$$

$$\Sigma \text{úroků} = 306\,999,8 - 245\,833 = 61\,166,8 \text{ Kč} \quad (4.17.)$$

Dotace rozpočítaná na jednotlivé bytové jednotky je 2 458,3 Kč za celou dobu splatnosti.

4.2.2 Komerční banka

Úvěrové programy této banky mohou být využity pro účely rekonstrukce, modernizace, opravy, údržbu a provoz bytových domů a dále pro refinancování dříve poskytnutých úvěrů či půjček. KB v rámci nabídek úvěrů nabízí program vytvořený přímo pro bytová družstva s názvem Bytový dům. Městské bytové družstvo tento program nevyužívá, jelikož KB poskytuje družstvu jiné specifické podmínky. Tyto podmínky přináší družstvu určitá zvýhodnění, která jsou dána dlouhodobou spoluprací a bonitou družstva.

Aby byl družstvu zprostředkován úvěr, musí mít určitou částku ve fondu oprav. Zůstatek ve fondu se musí rovnat 10% po odečtení měsíční splátky úvěru. Banka nabízí čerpání úvěru jednorázově i postupně, záleží tedy na družstvu, jak bude úvěr čerpat. Také délka doby čerpání může být individuální a záleží na domluvě s bankou. Maximální doba splatnosti je 15 let, výjimečně i 30 let, v případě potřeby. Banka nabízí splácet úvěr a úroky individuálně nebo anuitně, avšak postupně a pravidelně. Úroková sazba je poskytována fixní nebo pohyblivá. Úvěr může být poskytnut bez zajištění až do výše 300 000 Kč na jednu bytovou jednotku.

Komerční banka a bytové družstvo Orlovan

První úvěry u této banky byly družstvem čerpány již v roce 2007.

Z nabízených výhod družstvo pro panelový dům, s nímž pracuji v následujícím příkladu, využilo těchto:

- doba splatnosti 173 měsíců
- fixní úroková sazba po celou dobu splatnosti
- postupné čerpání úvěru
- anuitní forma splácení
- záruka formou zástavy domu
- čerpání 90% rozpočtových nákladů na investici

Příklad:

KB poskytla úvěr ve výši 5 900 000 Kč (90 % rozpočtových nákladů) na zateplení domu a střechy, rozšíření a zasklení lodžii, úpravu vstupů a novou dlažbu. Bytový dům má 24 bytových jednotek. Celková užitná plocha v domě je 1555,83m².

Cílem je zjistit, jaká je výše měsíčních splátek úvěru, úroků pro celý dům a pro jednu bytovou jednotku. Dále jsem zjišťovala zadluženost celého domu a jednotlivých bytů u této bankovní instituce.

KB nabízí poskytnutí úvěru v 90% výši celkových rozpočtových nákladů stejně jako banka ČSOB. Úvěr lze poskytnout na stejnou dobu a to 173 měsíců, avšak za cenu vyššího úroku 4,15%.

Finanční prostředky jsou placeny anuitně na konci úrokového období. Měsíční anuita je 45 567,48 Kč.

$$A = 5\,900\,000 \times \frac{\left(1 + \frac{0,0415}{12}\right)^{173} \times \frac{0,0415}{12}}{\left(1 + \frac{0,0415}{12}\right)^{173} - 1} = 45\,567,48 \text{ Kč} \quad (4.18.)$$

Celková výše splátek za dobu splatnosti činí 7 883 174 Kč, z toho suma úroků 1 983 175 Kč.

$$\Sigma A = 45\,567,48 \times 173 = 7\,883\,174 \text{ Kč} \quad (4.19.)$$

$$\Sigma \text{úroků} = 7\,883\,174 - 5\,900\,000 = 1\,983\,174 \text{ Kč} \quad (4.20.)$$

Měsíční splátka úvěru jedné bytové jednotky je 1 898,643 Kč. Celková zadluženost na jednu bytovou jednotku je 328 465,24 Kč, z čehož 82 632,24 Kč tvoří úroky.

$$A = 245\,833 \times \frac{\left(1 + \frac{0,0415}{12}\right)^{173} \times \frac{0,0415}{12}}{\left(1 + \frac{0,0415}{12}\right)^{173} - 1} = 1898,643 \text{ Kč} \quad (4.21.)$$

$$\Sigma A = 1898,643 \times 173 = 328\,465,24 \text{ Kč} \quad (4.22.)$$

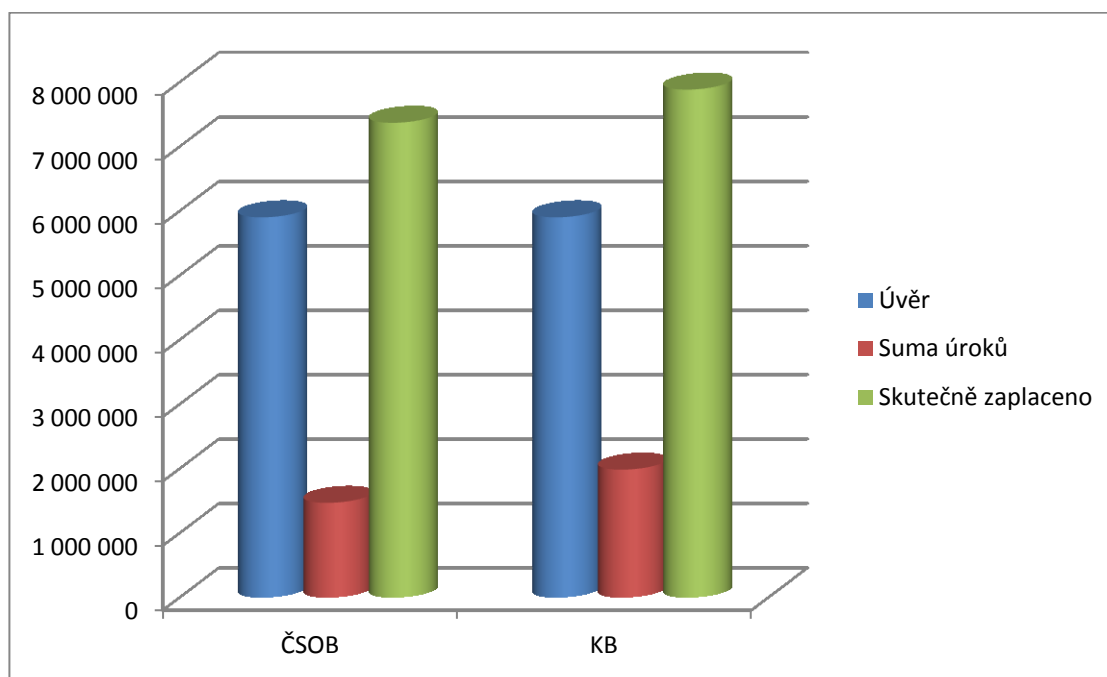
$$\Sigma \text{úroků} = 328\,465,24 - 245\,833 = 82\,632,24 \text{ Kč} \quad (4.23.)$$

Porovnání zjištěných výsledků:

Banka	ČSOB	KB
Počet bytových jednotek	24	24
Σ užitná plocha (m ²)	1555,83	1555,83
I. Σ Nákladů	7 279 156	7 279 156
II. Finanční prostředky		
- Vlastní (10%)	1 379 156	1 379 156
- Cizí (90%)	5 900 000	5 900 000
- Celkem (100%)	7 279 156	7 279 156
III. Úvěr		
- Splatnost (počet měsíců)	173	173
- Úrok. sazba (% , p.a.)	3,19	4,15
- Výše úvěru	5 900 000	5 900 000
- Měsíční anuita	42 589,63	45 567,48
- Σ anuit (173 měsíců)	7 368 005,99	7 883 174
- Σ úroků	1 468 005,99	1 983 174
VI. Dotace		
- Výše dotace (%)	1%	-
- Σ dotace	59 000	-

V konečné fázi tedy bytový dům zaplatí na úrocích u KB o 515 168 Kč více než u banky ČSOB za dobu splatnosti úvěru. Rozdíl měsíčních splátek je o 2 977,85 Kč vyšší u KB. Banka ČSOB může navíc poskytnout dotaci ve výši 59 000 Kč.

Na grafu č. (4.1.) je zobrazena výše úvěru, úroků a částka, kterou dům skutečně za úvěr zaplatí.



Vlastní tvorba

Graf č. (4.1.)

4.3 FINANCOVÁNÍ POMOCÍ FONDU DLOUHODOBÉ ZÁLOHY NA OPRAVY A ÚDRŽBU

Každý člen bytového družstva přispívá částkou stanovenou družstvem do fondu dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu. Zároveň každá banka určuje procento finančních prostředků, které musí tvořit zůstatek ve fondu dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu. V případě bank ČSOB a KB se jedná o procentuální zůstatek ve výši 10% po odečtení měsíční splátky poskytnutého úvěru.

Příklady:

ČSOB

Úvěr byl poskytnut v částce 5 900 000 Kč a má být splacen za 173 měsíců. Z předchozích příkladů bylo zjištěno, že měsíční splátka úvěru činí 42 589,63 Kč. Tímto odkazují na vzorec č. (4.11).

Měsíční částka
(173 měsíců)

42 589,63 Kč

K zahájení splácení úvěru musí být ve fondu oprav minimálně 10% zůstatku z měsíční tvorby po odečtu splátky úvěru. Znamená to tedy, že dům musí vložit měsíčně do fondu oprav minimální částku, která činí 47 321,81 Kč.

Měsíční částka	42 589,63		
(10%)	<u>0,90</u>	47 321,81 Kč	(4.24.)

Je potřeba, aby dům o 24 bytových jednotkách a rozloze 1555,83 m² do fondu dlouhodobé zálohy přispíval částkou 30,42 Kč/m² za měsíc.

Měsíční příspěvek	47 321,81		
do fondu oprav	<u>1555,83</u>	30,42 Kč/m ²	(4. 25.)

KB

Komerční banka může poskytnout úvěr ve stejné výši 5 900 000 Kč na období 173 měsíců. Měsíční splátka tohoto úvěru činí 45 567,48 Kč. Tímto odkazují na vzorec (4.18.).

Měsíční částka	45 567,48 Kč
(173 měsíců)	

Minimální částka požadovaná bankou, která musí být měsíčně vložena do fondu oprav. je 50 630,53Kč.

Měsíční částka	45 567,48		
(10%)	<u>0,90</u>	50 630,53Kč	(4.26.)

Dům o 24 bytových jednotkách a rozloze 1555,83 m² musí měsíčně přispívat částkou 32,54 Kč/m².

Měsíční			
příspěvek	$\frac{50\,630,53}{1555,83}$		
do fondu oprav		32,54 Kč/m ²	(4.27.)

4.4 ÚSPORA TEPLA

Bytový dům s užitnou plochou 1555,83 m² spotřebuje za rok přibližně 484 GJ za tepelnou energii. Přitom cena jednoho spotřebovaného GJ je 452,52 Kč. Cílem je zjistit, kolik finančních prostředků tento dům ušetří za teplo, jestliže předpokládaná úspora bude činit 192 GJ za rok.

Cena tepla tohoto domu za celý rok činí 219 020 Kč.

$$484 \times 452,52 = 219\,020 \quad (4.28.)$$

Původní cena tepla bez předpokládané úspory je 11,73 Kč/m².

$$\frac{219\,020 \div 1555,83}{12} = 11,73 \quad (4.29.)$$

Cena tepla při úspoře 192 GJ za rok je 7,1 Kč/m².

$$\frac{219\,020 - (192 \times 452,52)}{1555,83} \div 12 = 7,1 \quad (4.30.)$$

Původně by dům za celou dobu splatnosti úvěru zaplatil za teplo částku 3 157 230 Kč.

$$11,73 \times 1555,83 \times 173 = 3\,157\,230 \text{ Kč} \quad (4.31.)$$

Při nové spotřebě tepla za celou dobu splatnosti úvěru dům zaplatí 1 911 026 Kč.

$$7,1 \times 1555,83 \times 173 = 1\,911\,026 \text{ Kč} \quad (4.32.)$$

Díky úspoře, ve výši 192 GJ za rok dojde k rapidnímu snížení nákladů na vytápění o 1 246 204 Kč.

$$(11,73 - 7,1) \times 1555,83 \times 173 = 1\,246\,204 \text{ Kč} \quad (4.33.)$$

4.5 PROGRAM NOVÝ PANEL

Městské bytové družstvo potřebuje získat finanční prostředky na zateplení domu a střechy, rozšíření a zasklení lodžii, úpravu vstupů a novou dlažbu. Bytový dům má 24 bytových jednotek. Celková užitná plocha v domě je 1555,83m².

Družstvu na tyto opravy a výměny byly nabídnuty úvěrové programy dvou bank ve výši 5 900 000 Kč. Doba splatnosti úvěrů je 173 měsíců. Výše úrokové sazby je u ČSOB 3,19% a u KB 4,15%. Poskytovaná dotační podpora spojená s úhradou bankovních úroků je stanovena ve výši 3% dle parametrů Programu NOVÝ PANEL.

Cílem je zjistit výši dotace, kterou lze získat k jednotlivým nabízeným úvěrovým programům.

Příklad:

Abych mohla zjistit výši dotace k úrokům, je třeba nejprve snížit úrokovou sazbu banky o výši dotace, v tomto případě o 3%.

ČSOB:

Nová úroková sazba snížená o 3% dotace činí 0,19 %. Měsíční splátka úvěru snížená o dotaci činí 34 575,96 Kč. K výpočtu jsem použila vzorec pro výpočet anuity, konkrétně umořovatel.

$$A = 5\,900\,000 \times \frac{\left(1 + \frac{0,0019}{12}\right)^{173} \times \frac{0,0019}{12}}{\left(1 + \frac{0,0019}{12}\right)^{173} - 1} = 34\,575,96 \text{ Kč} \quad (4.34.)$$

Od původní splátky úvěru musím odečíst částku sníženou o dotaci. Zjistím tak výši měsíční dotace, která je 8 014 Kč.

$$42\,589,63 - 34\,575,96 = 8\,014 \text{ Kč} \quad (4.35.)$$

Dále jsem stanovila hodnotu dotace na m² ve výši 5,15 Kč.

$$\frac{8\,014}{1555,83} = 5,15 \text{ Kč/m}^2 \quad (4.36.)$$

Celková výše dotace z Programu NOVÝ PANEL v možné výši čerpání 3% za celou dobu splatnosti úvěru tj. 173 měsíců činí 1 386 422 Kč.

$$8\,014 \times 173 = 1\,386\,422 \text{ Kč} \quad (4.37.)$$

KB:

Nová úroková sazba snižená o 3% dotace činí 1,15 %. Měsíční splátka úvěru snižená o dotaci činí 37 025,51 Kč. K výpočtu jsem použila vzorec pro výpočet anuity, konkrétně umořovatel.

$$A = 5\,900\,000 \times \frac{\left(1 + \frac{0,0115}{12}\right)^{173} \times \frac{0,0115}{12}}{\left(1 + \frac{0,0115}{12}\right)^{173} - 1} = 37\,025,51 \text{ Kč} \quad (4.38.)$$

Od původní splátky úvěru musím odečíst částku sniženou o dotaci. Zjistím tak výši měsíční dotace, která je 8 542 Kč.

$$45\,567,48 - 37\,025,51 = 8\,542 \text{ Kč} \quad (4.39.)$$

Dále jsem stanovila hodnotu dotace na m² ve výši 5,5 Kč.

$$\frac{8\,542}{1555,83} = 5,5 \text{ Kč/m}^2 \quad (4.40.)$$

Celková výše dotace z Programu NOVÝ PANEL v možné výši čerpání 3% za celou dobu splatnosti úvěru tj. 173 měsíců činí 1 477 766 Kč.

$$8\,542 \times 173 = 1\,477\,766 \text{ Kč} \quad (4.41.)$$

Shrnutí výsledků:

Banka	ČSOB	KB
Σ úroků	1 468 005,99	1 983 174
Úspora tepla	1 911 026	1 911 026
Σ dotace	1 386 422	1 477 766

5 DOPORUČENÍ A NÁVRHY

Obsahem této kapitoly jsou návrhy a doporučení, jež vychází z výsledků modelových příkladů použitých v praktické části práce. Proces financování jednotlivých oprav a modernizací domů je organizován velice dobře, nicméně existují určité skutečnosti, které by mohly přispět k lepší efektivnosti.

1. Plán rozpočtu

Na základě stanovení plánu rozpočtu družstvo zjišťuje sumu, kterou mohou být placeny splátky úvěru. Vytvářením takového plánu předchází družstvo situacím neschopnosti splácet úvěr. Doporučuji tedy nadále tvořit tento plán, na jehož základě musí být schváleno úvěrové financování objektu.

Dále doporučuji pokračovat v rozvržení výnosů a nákladů revitalizovaného objektu a stanovit tak částku, kterou bude možno použít z vlastních zdrojů a částku, na kterou bude využit bankovní úvěr.

2. Úvěry

Jak již bylo zmíněno v předchozí kapitole, družstvo spolupracuje s dvěma bankami. Trh bank je velice rozsáhlý a konkurence je zde vysoká. Navrhují družstvu rozšířit spolupráci s dalšími bankovními institucemi. Získat tak více nabídek, jež by mohly přispět k širšímu výběru úvěrových programů a možnému zlevnění na základě velké konkurenční síly na tomto trhu.

Dále doporučuji zaměřit pozornost na další programy bank a rozšířit tak možnosti financování např. o stavební spoření a jiné.

Na základě výpočtů navrhuji využít úvěrový program banky ČSOB. Ta nabízí úvěr s úrokovou sazbou 3,19% což je sazba o 0,96% nižší než úrok u KB. Úvěr poskytovaný bankou ČSOB bude pro družstvo výhodnější právě z důvodu nižší úrokové sazby. Nájemníci tak budou platit nižší anuitní splátky a zároveň celková výše přeplacené částky bude podstatně nižší.

3. Příspěvek do fondu dlouhodobé zálohy na opravy a investice.

Navrhuji, aby se družstevníci seznámili s touto výší a souhlas potvrdili svým podpisem. Doporučuji zvětšit četnost schůzí samosprávy, tak aby byli lidé lépe informováni.

4. Úspora tepla

Doporučuji nadále tvořit audit, který určí předpokládaný vývoj úspory tepla při zateplení domu. Dále navrhuji předložit tuto úsporu přepočtenou na finanční prostředky družstevníkům, jež nejsou přesvědčeni o výhodách revitalizace.

Jelikož družstvo pracuje se stavebními firmami na základě dlouholeté zkušenosti, doporučuji nadále upevňovat tyto vztahy a rozvíjet spolupráci. Navrhuji zaměřit se hlavně na kvalitu provedené práce, tak aby úspora tepla byla efektivní a dům byl zateplen s ohledem na jeho dlouhodobou životnost.

5. Dotace

Banka ČSOB nabízí dotaci v celkové výši 59 000 Kč za předpokladu, že na tento dům nebudou čerpány finanční prostředky z Programu NOVÝ PANEL.

V případě čerpání dotačních prostředků z Programu NOVÝ PANEL získá družstvo částku v celkové výši 1 386 422 Kč.

Doporučuji tedy nevyužít nabídku banky ČSOB, ale požádat o dotaci z Programu NOVÝ PANEL, která je podstatně vyšší. Pokud však bude tato dotace státem otevřena.

6 ZÁVĚR

Tato bakalářská práce s názvem Bytové družstvo a jeho způsoby financování investic se snaží čtenáři přiblížit způsoby, kterými se dnes financují revitalizace bytových domů. Pro modelové příklady byl zvolen konkrétní panelový dům, který se nachází v Orlové-Lutyni a je majetkem bytového družstva Orlovan.

Cíl práce, stanovený na začátku, byl naplněn v druhé kapitole, kde byly teoreticky představeny možné formy financování a dále především v kapitole čtvrté, která je zaměřena na aplikaci a modelové příklady. Cíle, které byly na začátku práce stanoveny, byly splněny a budou následně popsány v dalších odstavcích.

Přednostně bylo zjištěno, jakou částku budou nájemníci daného domu schopni měsíčně platit, aby dostáli svých závazků v dané výši a v daném čase. Ukázalo se, že částka převyšovala měsíční splátky úvěru, a dům tak může tvořit rezervu na případné jiné opravy nebo investice. Následně byl vytvořen plán financování celkových rozpočtových nákladů na investici a byla stanovena část financovaná z vlastních zdrojů a část financovaná z cizích zdrojů, přesněji pomocí bankovního úvěru.

Po zjištění potřebné výše finančních prostředků z CZ došlo k porovnání úvěrových programů dvou bank, konkrétně u Československé obchodní banky a Komerční banky. Obě banky mohou poskytnout úvěr ve výši 5 900 000 s dobou splatnosti 173 měsíců. Splátky budou probíhat formou anuitního splácení, a to na konci úrokového období. Úvěr je možno čerpat postupně. Obě banky mohou poskytnout úvěr ve výši 90% rozpočtových nákladů. Úvěr lze čerpat s fixovanou úrokovou sazbou po celou dobu splatnosti. Je zřejmé, že banky nabízí téměř totožné úvěrové programy, proto o volbě výhodnější nabídky rozhoduje jediná podmínka čerpání, kterou je právě úroková sazba.

Dále byla vypočítána částka, kterou budou měsíčně platit nájemníci do fondu dlouhodobé zálohy na opravy a investice.

Na základě provedení revitalizace byl družstvem zpracován audit, který určil předpokládanou úsporu tepla za 1 rok. Bylo zjištěno, že při úspoře 191 GJ za rok, dům uspoří v případě nezměněné ceny tepla finanční částku ve výši 1 911 026 Kč za dobu splatnosti úvěru.

Zjišťovaná výše dotace k úrokům se odvíjí od úrokové sazby, která je dána bankou. Z toho vyplývá fakt, že čím jsou úroky z úvěru vyšší, tím je i hodnota dotace k úrokům vyšší. Je tedy zřejmé, že úvěr u KB bude moci čerpat vyšší dotaci k úrokům, než lze u ČSOB.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

a) Knižní zdroje

- [1] DUREC, Martin a Marta, NEPLECHOVÁ. *Účetní a daňová problematika pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek od A do Z*. 1. vyd. Olomouc: ANAG, 2011, 400 s. ISBN 978-80-7263-686-0
- [2] DVOŘÁK, Tomáš. *Družstevní právo*. 3. vyd. Praha: C.H.Beck, 2006, 390 s. ISBN 80-7179-551-8
- [3] DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstvo, převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2009. 342 s. ISBN 978-80-7400-127-7
- [4] HELEŠIC, František. *Družstevní právo v kostce*. 1. vyd. Praha: Eurolex Bohemia, 2006. 230 s. ISBN 80-86861-89-9
- [5] HELEŠIC, František. *Základy teorie evropského a českého družstevního práva*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009. 395 s. ISBN 978-80-7400-129-1
- [6] ŘÍMALOVÁ, Olga a Josef HOLEJŠOVSKÝ. *Družstva*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 1999. 407 s. ISBN 80-7179-229-2
- [7] TABARA, Milan. *Rádce pro členy bytových družstev a vlastníky bytů*. 3. vyd. Praha: GRADA Publishing, 2006. 276 s. ISBN 80-247-0480-3
- [8] VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: Era, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6
- [9] PROGRAM ZELENÁ ÚSPORÁM. *Příručka pro žadatele o dotaci z programu Zelená úsporám-Část A-zateplení*. 1. vyd. Praha: Ministerstvo životního prostředí České republiky, 2010. 52 s. ISBN 80-721-2547-8

b) Internetové zdroje

- [10] Zákon č. 513 ze dne 5. listopadu 1991 Obchodní zákoník. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1991, částka 98, s. 2474. Dostupný z <http://aplikace.mvcr.cz/archiv2008/sbirka/1991/sb098-91.pdf>
- [11] Nařízení vlády 299/2001 Sb. ze dne 25.července 2001 o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části úroků z úvěrů poskytnutých bankami právníckým

a fyzickým osobám na opravy a modernizace domů. [online]. cit. [2012-5-3].
Dostupné z <<http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/bytove-domy/program-novy-panel/narizeni-vlady-2992001-sb.html>>

[12] Zelená úsporám. [online]. cit. [2012-6-3]. Dostupné z
<<http://www.zelenausporam.cz/sekce/470/popis-programu/>>

[13] Výroční zprávy městského bytového družstva Orlovan. [online]. cit. [2012-28-3].
Dostupné z
<<https://or.justice.cz/ias/ui/vypissl?subjektId=isor%3a800002795&klic=cI%2f6pWoqknkjT2KWcpJCig%3d%3d>>

[14] Stanovy družstva Orlovan. [online]. cit. [2012-28-3] Dostupné z
<<http://www.orlovan.cz/dokumenty/stanovy.htm>>

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

GJ	Gigajoule
DZOI	Dlouhodobá záloha na opravy a investice
ČR	Česká republika
P. A.	Per annum (lat.) – za rok
ČSOB	Československá obchodní a rozvojová banka
KB	Komerční banka
CZ	Cizí zdroje

PROHLÁŠENÍ O VYUŽITÍ VÝSLEDKŮ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Prohlašuji, že

- jsem byl(a) seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou (bakalářskou) práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová (bakalářská) práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne

.....
jméno a příjmení studenta

SEZNAM PŘÍLOH

1. Příloha č. 1. – Logo bytového družstva Orlovan
2. Příloha č. 2. - Schéma organizační struktury bytového družstva

